

Finanzierungswege Spanien und Portugal

Die neun Wege auf einen Blick. Stand 10.10.2026

Einzeln oder kombiniert. Welcher Weg im Einzelfall günstiger ist, rechnen wir mit Ihnen durch.

1 · Finanzierung Spanien deutsche Bank

Direkt finanzieren nur die wenigen deutschen Banken mit eigenem Spanien-Geschäft; eine reine deutsche Hausbank finanziert nur gegen eine deutsche Zweitabsicherung. Über eine deutsche Bank mit Spanien-Geschäft finanzieren wir bis 56 % des Kaufpreises, auch für Portugal; parallel fragen wir die spanischen oder portugiesischen Häuser an und legen Ihnen den günstigeren Weg vor.

Für wen passt dieser Weg? Für Käufer, denen ein Vertrag mit einer deutschen Bank wichtig ist. Die deutsche Bank finanziert bis 56 % des Kaufpreises; die übrigen 44 % und die Nebenkosten von 10–13 % kommen aus Eigenkapital oder aus der Beleihung Ihrer deutschen Immobilie, bis 80 % des Beleihungswerts, auch im Nachrang.

Die 56 % über die deutsche Bank gelten für Immobilien in Spanien, auch auf Mallorca, und für Portugal.

2 · Die neun Finanzierungswege im Überblick

Weg	Wie hoch	Sicherheit und Bedingung
Spanische Bank	bis 70 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Tasación	die Immobilie in Spanien
Portugiesische Bank	bis 80 % des niedrigeren Werts aus Kaufpreis und Avaliação	die Immobilie in Portugal
Deutsche Bank direkt	bis 56 % des Kaufpreises	die Immobilie in Spanien oder Portugal; Vertrag mit einer deutschen Bank
Deutsche Immobilie beleihen	bis 80 % des Beleihungswerts	Grundschuld in Deutschland, lastenfrei oder im Nachrang; die Immobilie im Ausland bleibt frei
Spanische Bank plus deutsche Nachbeleihung	bis 70 % in Spanien, der Rest bis 80 % des Beleihungswerts in Deutschland	beide Immobilien; die deutsche auch im Nachrang
Lastenfreie Immobilie in einem Euro-Land beleihen	in der Regel bis 50 % der Bewertung, ab rund 500.000 €	schuldenfreie Immobilie; das Kapital darf in ein anderes Euro-Land
Spanische Immobilie beleihen	in der Regel bis 50 % der Tasación, ab rund 300.000 €	lastenfrei oder die Restschuld wird abgelöst; Verwendung in Spanien
Neubau in Raten	die Bauraten während der Bauzeit	nur wenige Häuser zahlen jede Rate an den Bauträger
Privater Kreditgeber	ab 250.000 €	wenn keine Bank zeichnet; deutlich teurer als eine Bank

Alle Werte sind Orientierung aus der Vermittlungspraxis, keine Zusage. Ob ein Fall darstellbar ist, entscheiden Objekt, Bewertung und Bonität.